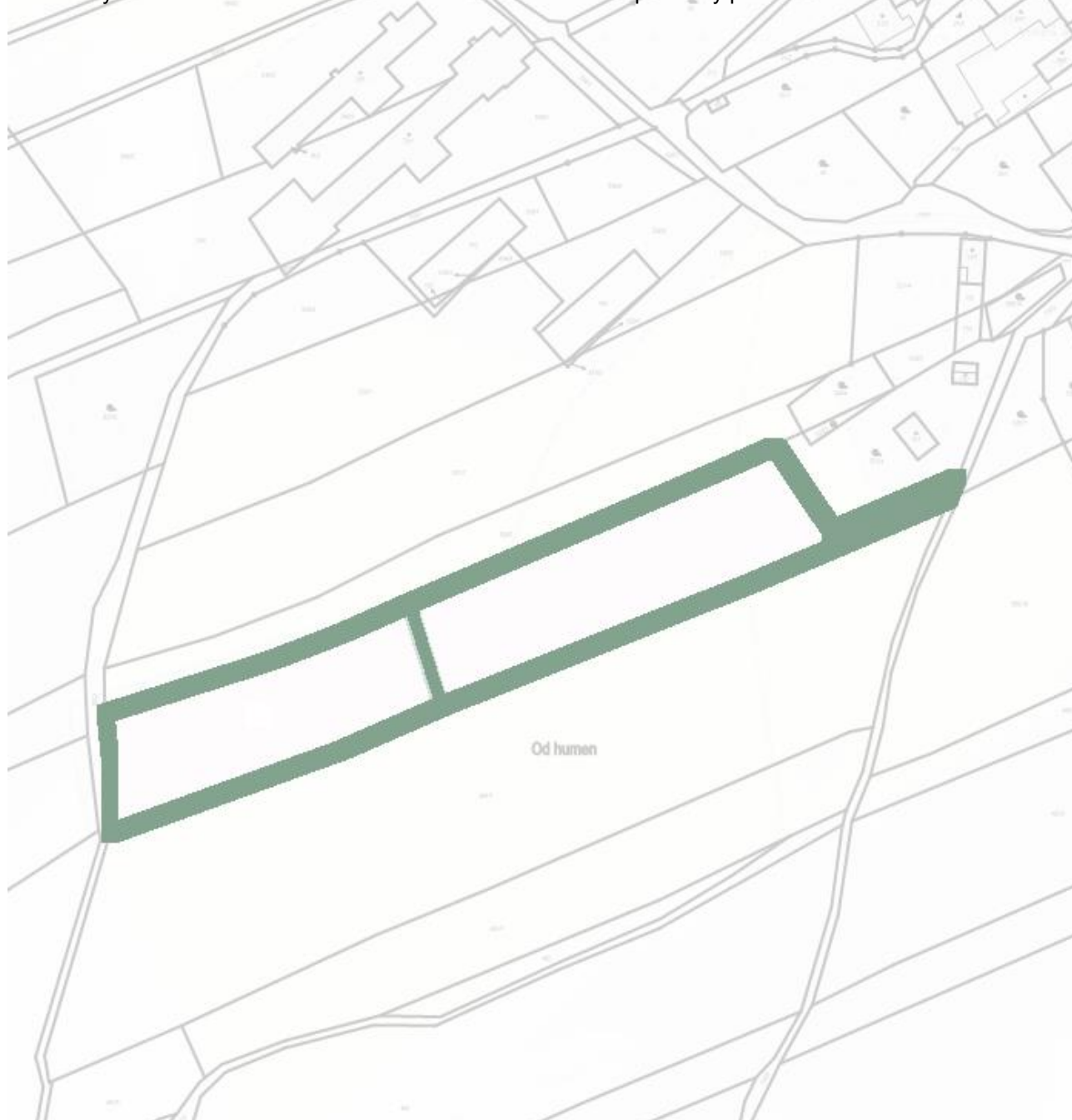


# ROZBOR POZEMKŮ

## *Posouzení možností využití a podmínek výstavby*

obec Starý Jičín • katastrální území Janovice u Nového Jičína • pozemky parc. č. 522 a 523/1



| Údaj             | Identifikace                                                              |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objednatel       | STANISLAV SLOVAK Real Estate Group s.r.o.                                 |
| Zpracovatel      | Ing. Jarmila Mikulová                                                     |
| Datum zpracování | 4. 10. 2026                                                               |
| Účel dokumentu   | Podklad pro prodej a posouzení společného i samostatného využití pozemků. |



# Obsah

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 1 Zadání a rozsah rozboru .....        | 3  |
| 2 Katastr nemovitostí .....            | 4  |
| 3 Pozemky a jejich okolí .....         | 7  |
| 4 Územní plán a podmínky využití ..... | 10 |
| 5 Technická infrastruktura .....       | 14 |
| 6 Omezení a rizika území .....         | 17 |
| 7 Závěrečné hodnocení .....            | 20 |

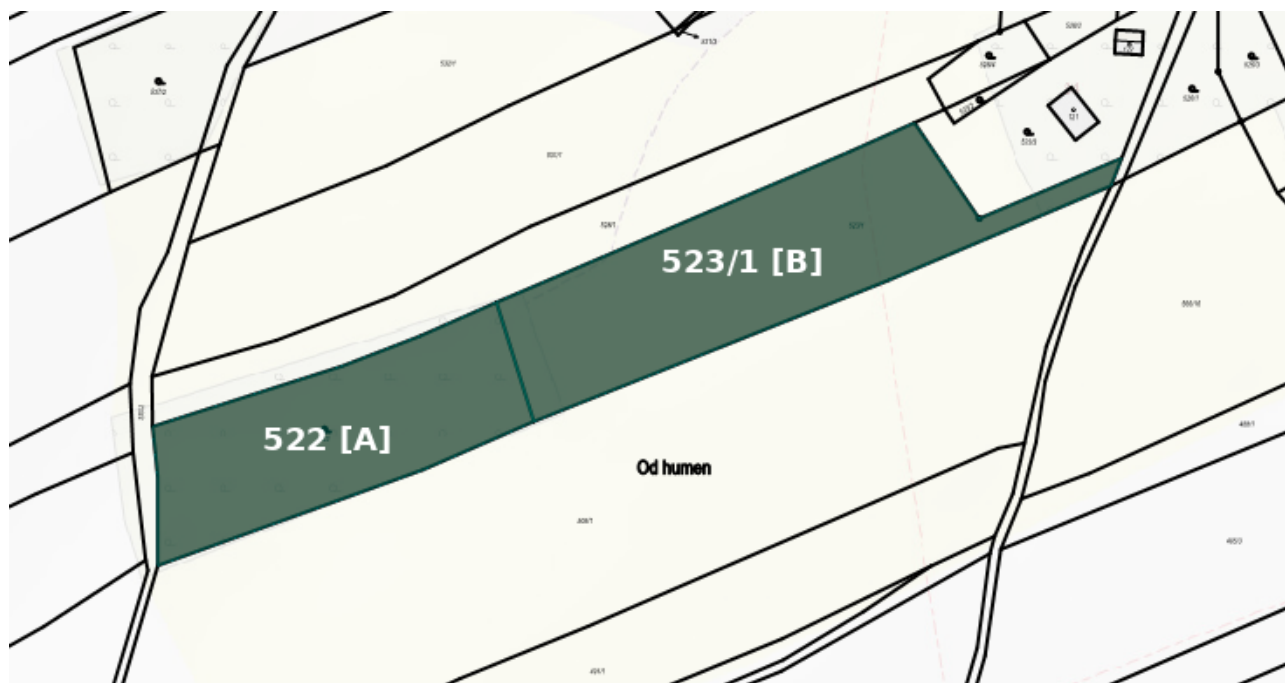


# 1 Zadání a rozsah rozboru

Rozbor je zpracován pro realitní kancelář STANISLAV SLOVAK Real Estate Group s.r.o., která zajišťuje prodej posuzovaných pozemků. Obsahuje předběžné posouzení možností jejich společného využití i využití každého pozemku samostatně. Zpracování probíhá na dálku z dostupných podkladů, bez místní prohlídky a měření.

## Posuzované varianty

| Varianta       | Rozsah posouzení                                                   |
|----------------|--------------------------------------------------------------------|
| A + B společně | Oba pozemky jako jeden funkční celek.                              |
| A samostatně   | Možnosti využití pozemku A a jeho případná závislost na pozemku B. |
| B samostatně   | Možnosti využití pozemku B a jeho případná závislost na pozemku A. |



## Zamýšlené využití

Posuzuje se obecná možnost využití pozemků s ohledem na jejich charakter a platné územně plánovací podmínky. Konkrétní záměr kupujícího může vyžadovat další samostatné prověření.

## Rozsah a způsob prověření

| Položka                   | Rozsah nebo stav                                                                              |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Způsob zpracování         | Práce s dostupnými dokumenty, mapovými podklady, veřejnými evidencemi a dodanými informacemi. |
| Místní prohlídka a měření | Nejsou součástí rozboru.                                                                      |
| Vyjádření správců sítí    | CETIN a.s., ČEZ Distribuce a.s., GasNet Služby s.r.o., SmVaK Ostrava a.s.                     |
| Podklady objednatele      | Obec, katastrální území, čísla parcel.                                                        |
| Rozhodné datum            | 1. 10. 2026                                                                                   |

## 2 Katastr nemovitostí

### Základní údaje o pozemcích

| Údaj                                  | Pozemek A                | Pozemek B                |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Parcelní číslo                        | 522                      | 523/1                    |
| Obec                                  | Starý Jičín              | Starý Jičín              |
| Katastrální území                     | Janovice u Nového Jičína | Janovice u Nového Jičína |
| List vlastnictví                      | 252                      | 252                      |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]              | 4437                     | 5837                     |
| Druh pozemku                          | zahrada                  | orná půda                |
| Způsob ochrany                        | CHLÚ, ZPF                | CHLÚ, ZPF                |
| Evidence stavby jako součásti pozemku | Neevidovaná stavba       | Bez stavby               |

### Vlastnictví a zápisy

| Údaj                                         | Pozemek A     | Pozemek B     |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Vlastnické právo                             | fyzická osoba | fyzická osoba |
| Podíl                                        | 100 %         | 100 %         |
| Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti | bez zápisu    | bez zápisu    |
| Věcná práva zatěžující nemovitosti           | bez zápisu    | bez zápisu    |
| Plomby a upozornění                          | bez zápisu    | bez zápisu    |

### Údaje z RÚIAN

| Údaj                          | Pozemek A                   | Pozemek B                   |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kraj                          | Moravskoslezský             | Moravskoslezský             |
| Okres                         | Nový Jičín                  | Nový Jičín                  |
| Obec s rozšířenou působností  | Nový Jičín                  | Nový Jičín                  |
| Pověřený obecní úřad          | Nový Jičín                  | Nový Jičín                  |
| Souřadnice                    | Y: 497383,38 X: 1130280,01  | Y: 497222,16 X: 1130215,14  |
| Chráněné ložiskové území CHLÚ | Čs. část Hornoslezské pánve | Čs. část Hornoslezské pánve |
| Zemědělský půdní fond ZPF     | BPEJ 62021, BPEJ 62411      | BPEJ 62411                  |

### BPEJ a ochrana zemědělského půdního fondu

| BPEJ  | Plocha [m <sup>2</sup> ] | Třída ochrany | Pozemek |
|-------|--------------------------|---------------|---------|
| 62021 | 1193                     | IV            | A       |
| 62411 | 3244                     | III           | A       |
| 62411 | 5837                     | III           | B       |

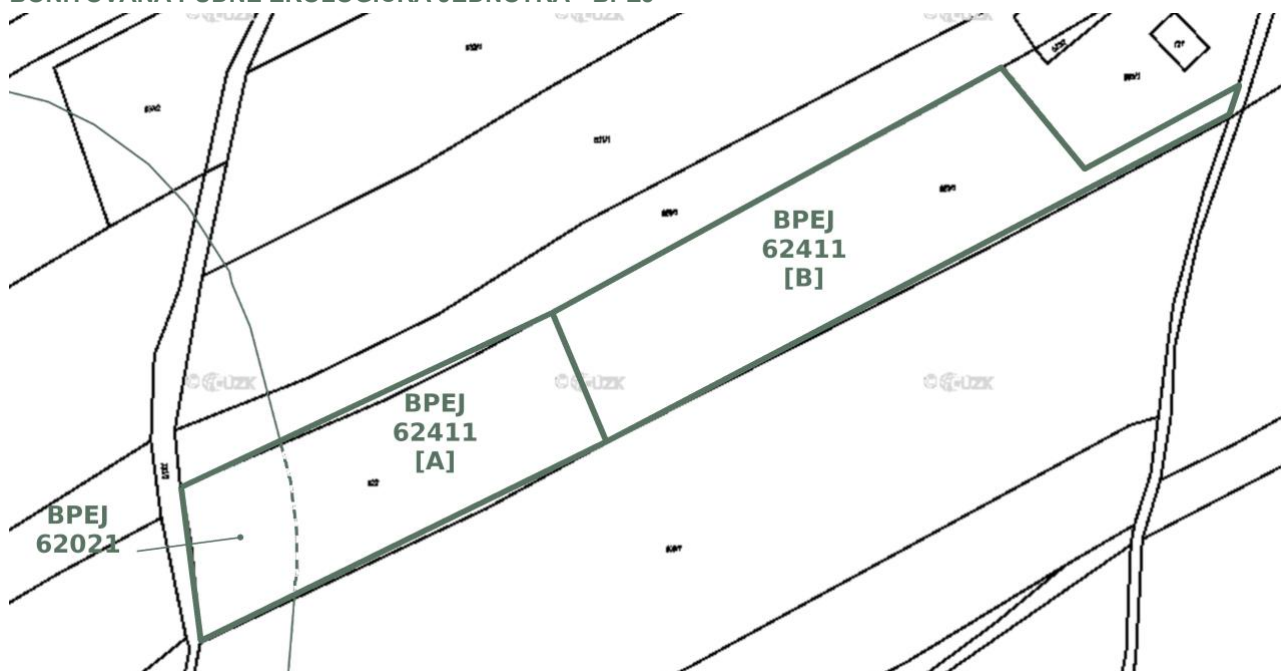
## Katastr nemovitostí • mapové podklady

### KATASTRÁLNÍ ORTOFOTO MAPA A ŠIRŠÍ VZTAHY



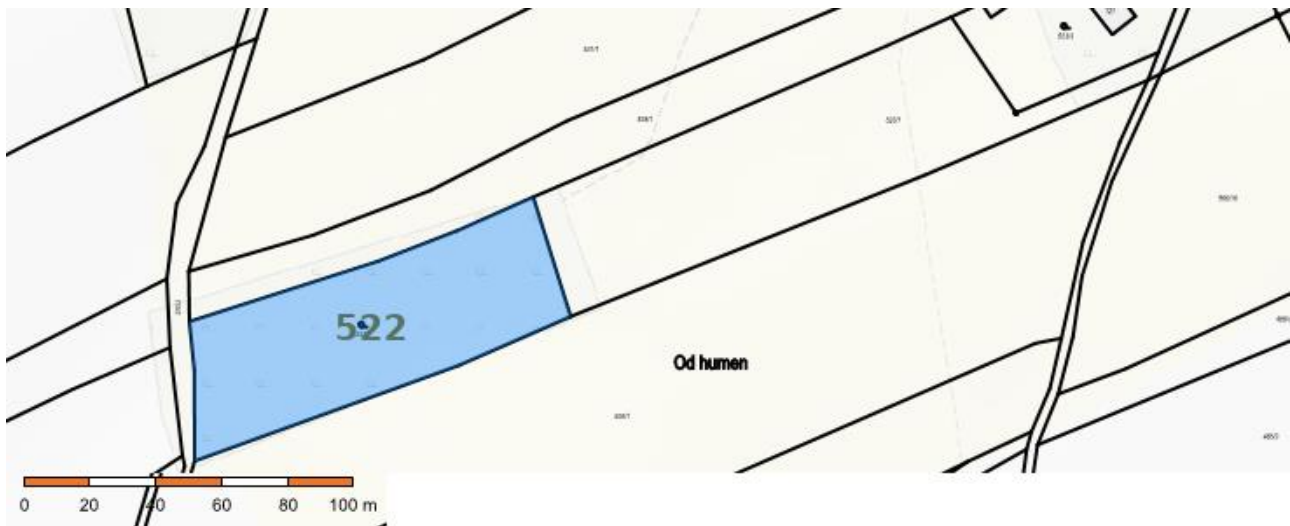
Zdroj: ČÚZK-GOV, rok snímkování 2024, nahlížení dne 1. 10. 2026

### BONITOVANÁ PŮDNĚ EKOLOGICKÁ JEDNOTKA • BPEJ



Zdroj: ČÚZK, nahlížení dne 1. 10. 2026

### KATASTRÁLNÍ MAPA S VYZNAČENÍM POZEMKU • A • 522



Zdroj: ČÚZK, nahlížení dne 1. 10. 2026

### KATASTRÁLNÍ MAPA S VYZNAČENÍM POZEMKU • B • 523/1



Zdroj: ČÚZK, nahlížení dne 1. 10. 2026

### KATASTRÁLNÍ MAPA S VYZNAČENÍM POZEMKŮ • A + B



Zdroj: ČÚZK, nahlížení dne 1. 10. 2026

## 3 Pozemky a jejich okolí

### Charakter lokality

Pozemky se nacházejí při jižním až jihozápadním okraji Janovic, mimo souvislou obytnou zástavbu. Vzájemně na sebe navazují a společně tvoří protáhlý pás pozemků na přechodu mezi venkovskou zástavbou a zemědělsky využívanou krajinou.

V bezprostředním okolí pozemků převažuje zemědělsky využívaná půda. Na severovýchodní straně pozemku B navazuje zahrada s rodinným domem. Přibližně 150 m severně od posuzovaných pozemků se nachází zemědělská stavba.

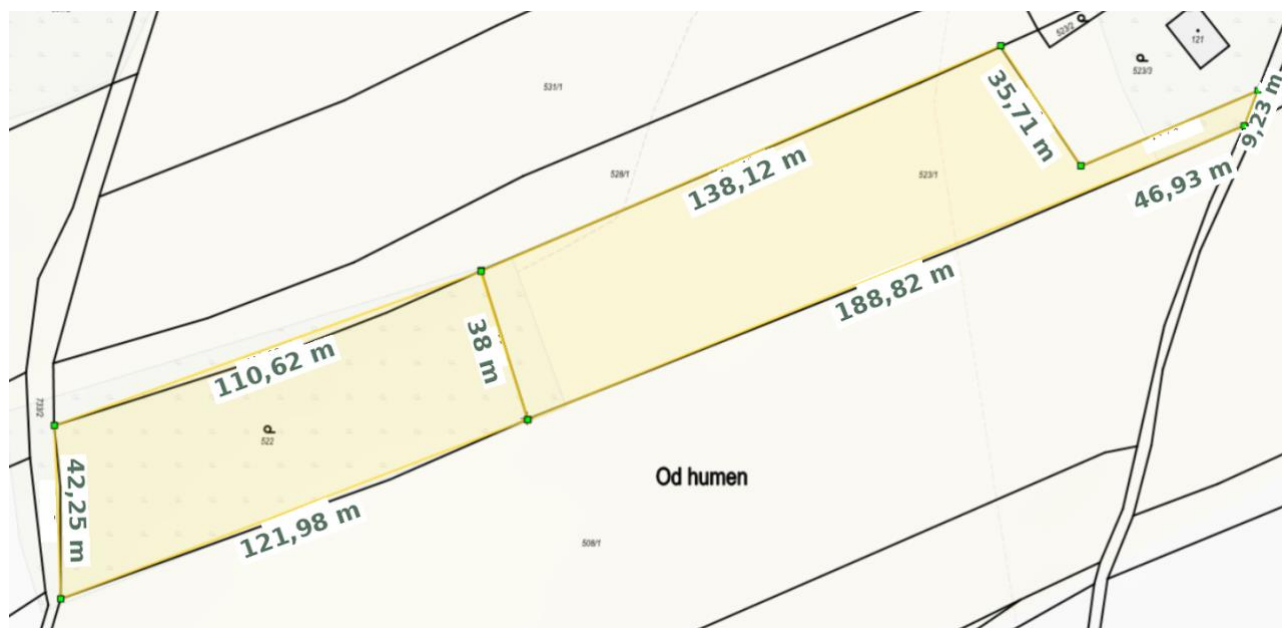
Podle dostupného ortofota z roku 2024 má pozemek A převážně travnatý charakter s rozptýlenými dřevinami. Pozemek B působí jako otevřená plocha bez výraznějšího stromového porostu. Tento popis vychází z obrazového podkladu a nemusí plně odpovídat současnému stavu.

Oba posuzované pozemky sousedí s parcelami 528/1 a 508/1, které jsou ve vlastnictví fyzických osob a jsou evidovány jako orná půda. Pozemek A dále sousedí s obecní parcelou 733/2, rovněž evidovanou jako orná půda. Pozemek B dále sousedí s parcelou 523/3, evidovanou jako zahrada ve společném jmění fyzických osob, a s obecní parcelou 725/2, evidovanou jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace.

### Tvar a rozměry

| Vlastnost           | Pozemek A                                                | Pozemek B                                                             | Pozemek A + B                                              |
|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Tvar                | Protáhlý nepravidelný čtyřúhelník, přibližně lichoběžník | Protáhlý nepravidelný se zalomením a zúžením na severovýchodním konci | Protáhlý pás se zúžením a zalomeným severovýchodním koncem |
| Orientační délka    | cca 110–122 m                                            | cca 138–189 m                                                         | cca 311 m                                                  |
| Orientační šířka    | cca 38–42 m                                              | cca 38–40 m, zúžení 9 m                                               | cca 40 m, zúžení 9 m                                       |
| Poměr délky k šířce | cca 3 : 1                                                | cca 5 : 1                                                             | cca 8 : 1                                                  |
| Orientace svahu     | západní až jihozápadní                                   | západní až jihozápadní                                                | západní až jihozápadní                                     |

### KATASTRÁLNÍ MAPA S ROZMĚRY POZEMKŮ • A + B



Zdroj: ČÚZK, nahlížení dne 1. 10. 2026

## Výškové poměry podle vyznačených profilů

| Vlastnost                    | Pozemek A       | Pozemek B       | Pozemek A + B   |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Vodorovná délka profilu      | 127,59 m        | 200,63 m        | 319,80 m        |
| Rozmezí nadmořských výšek    | 354-368 m n. m. | 367-382 m n. m. | 354-382 m n. m. |
| Rozdíl výšek                 | cca 14 m        | cca 15 m        | cca 28 m        |
| Průměrný sklon podél profilu | cca 11,0 %      | cca 7,6 %       | cca 8,6 %       |
| Odpovídající úhel            | cca 6,3 °       | cca 4,3 °       | cca 4,9 °       |

## KATASTRÁLNÍ MAPA S VYZNAČENOU LINIÍ VÝŠKOVÉHO PROFILU • A + B

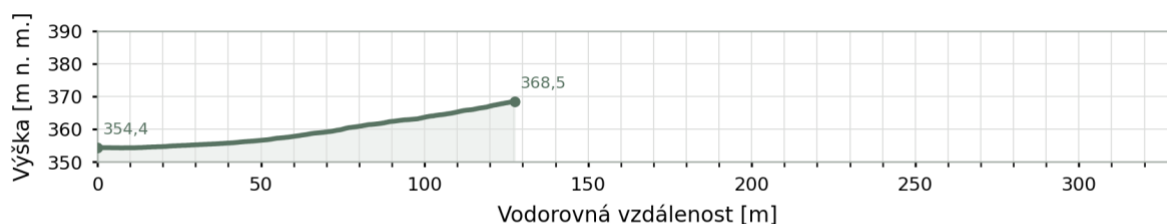


Zdroj: ČÚZK-GOV, nahlížení dne 1. 10. 2026

## VÝŠKOVÉ PROFILY JEDNOTLIVÝCH POZEMKŮ

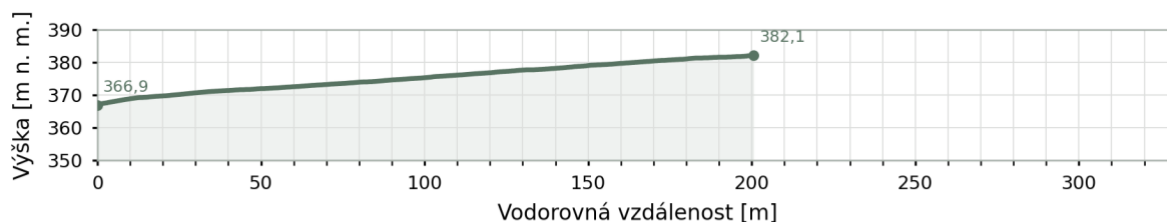
### Pozemek A • parcela 522

Délka profilu 127,59 m · Převýšení 14,17 m · Průměrný sklon  $\approx 11,0$  %



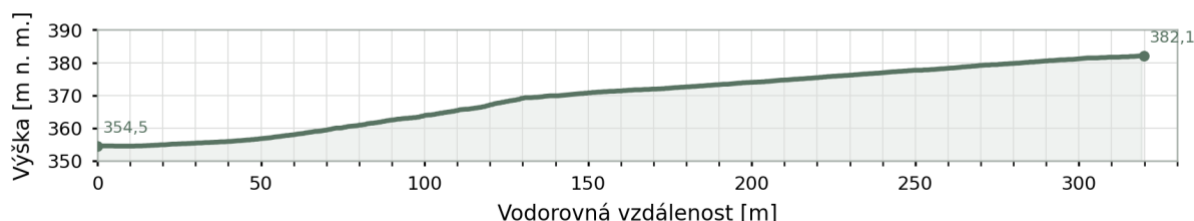
### Pozemek B • parcela 523/1

Délka profilu 200,63 m · Převýšení 15,22 m · Průměrný sklon  $\approx 7,6$  %



### Celek A + B • parcely 522 a 523/1

Délka profilu 319,80 m · Převýšení 27,73 m · Průměrný sklon  $\approx 8,6$  %



Mřížka 10 x 10 m · stejné měřítko na obou osách i ve všech profilech · orientační odečet ze snímků ČÚZK

Zdroj: ČÚZK-GOV, nahlížení dne 1. 10. 2026

## Stavby, porosty a oplocení

Na pozemku A (parc. č. 522) jsou podle ortofoto mapy z roku 2024 rozptýlené dřeviny a patrná drobná stavba. Její účel, stav ani stavebněprávní historie nebyly ověřeny. Na pozemku B (parc. č. 523/1) nejsou patrné stavby ani výraznější stromový porost. Oplocení není z podkladů zřetelné.

## Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k pozemku B (parc. č. 523/1) je podle dostupných podkladů možný po štěrkové cestě na obecním pozemku parc. č. 725/2. Ta navazuje na asfaltovou komunikaci na obecním pozemku parc. č. 724/1. Obě parcely jsou v katastru nemovitostí evidovány jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace.

K pozemku A (parc. č. 522) nevede samostatná přístupová komunikace. Při společném využití obou pozemků lze přístup uvažovat přes pozemek B. Pro samostatné využití pozemku A je potřeba přístup dále prověřit a zajistit.

Přístupnost, aktuální stav cest a jejich sjízdnost nebyly místně ověřeny.

## KATASTRÁLNÍ MAPA S VYZNAČENOU KOMUNIKACÍ



Zdroj: ČÚZK-GOV, nahlížení dne 1. 10. 2026

## NAPOJENÍ ŠTĚRKOVÉ PŘÍSTUPOVÉ CESTY NA ASFALTOVOU KOMUNIKACI



Zdroj: mapy.cz, snímkování dne 18. 9. 2023, nahlížení dne 1. 10. 2026

*Regulativy územního plánu vztahující se k dopravnímu napojení jsou vyhodnoceny v kapitole 4.*

## 4 Územní plán a podmínky využití

### Platná územně plánovací dokumentace

Posouzení vychází z Územního plánu pro obec Starý Jičín, v úplném znění po změně č. 1. Územní plán nabyl účinnosti dne 27. 12. 2008, změna č. 1 dne 6. 5. 2021. Podkladem je textová a grafická část dokumentace zveřejněná na webových stránkách Městského úřadu Nový Jičín. Stav dokumentace byl ověřen dne 1. 10. 2026.

### Projednávaná změna

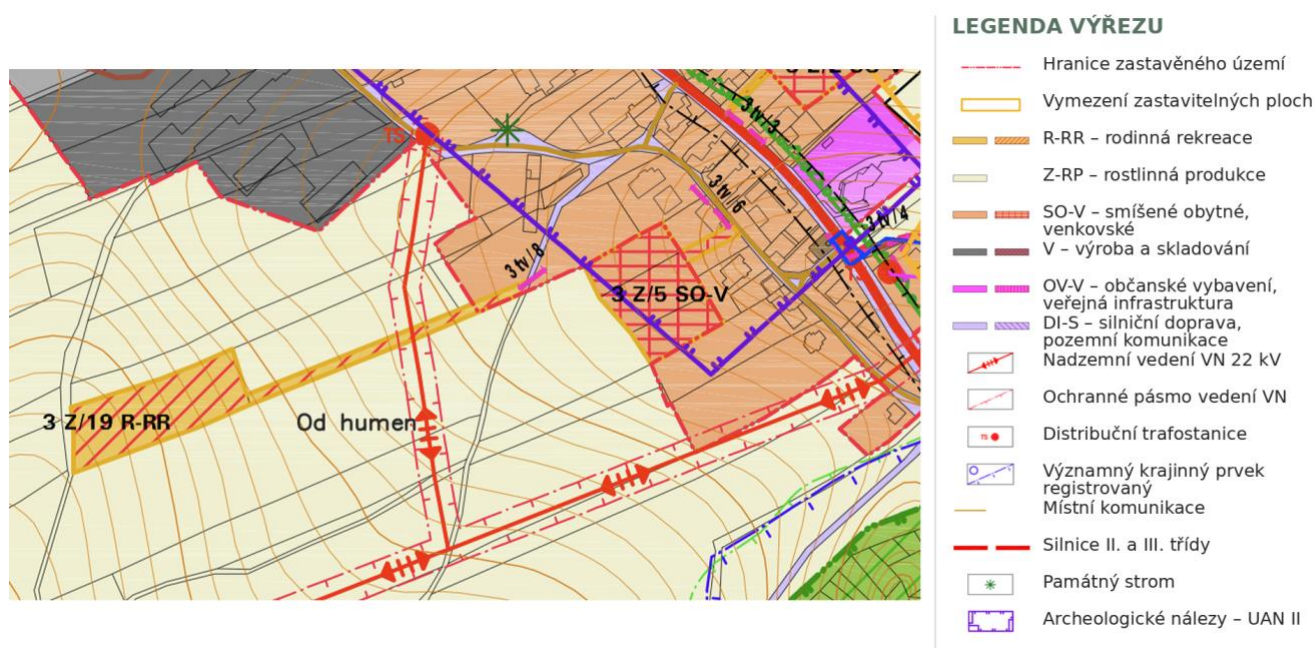
Samostatně byl posouzen návrh změny č. 2 Územního plánu Starý Jičín, zveřejněný pro sloučené společné jednání a veřejné projednání konané dne 15. 7. 2026. Návrh je v tomto rozboru hodnocen jako připravovaná změna, nikoliv jako účinná dokumentace. Navrhované podmínky mohou být v průběhu pořizování upraveny.

### Základní zařazení podle platného územního plánu

| Údaj                            | Pozemek A – parc. č. 522                                    | Pozemek B – parc. č. 523/1                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Plocha a její označení          | R-RR – rodinná rekreace                                     | Z-RP – rostlinná produkce<br>R-RR – rodinná rekreace                 |
| Zastavěné / zastavitelné území  | Mimo zastavěné území,<br>v zastavitelné ploše 3 Z/19.       | Mimo zastavěné území; rekreační<br>pás v zastavitelné ploše 3 Z/19.  |
| Stávající / návrhová plocha     | Návrhová plocha rodinné rekreace.                           | Stávající zemědělská plocha a<br>návrhový pás rodinné rekreace.      |
| Případné překrytí více plochami | Celý pozemek v jedné ploše<br>s rozdílným způsobem využití. | Pozemek rozdělen mezi dvě plochy<br>s rozdílnými podmínkami využití. |

Pás plochy R-RR na pozemku B lze z hlediska přípustného využití využít pro příjezd k pozemku A, protože dopravní infrastruktura je v této ploše přípustná. Konkrétní řešení musí respektovat prostorové možnosti pásu a další limity území.

Zastavitelná plocha 3 Z/19 je určena pro rodinnou rekreaci a má podle platného územního plánu celkovou výměru 0,52 ha. Pro rozhodování v této ploše není stanovena podmínka zpracování územní studie. Využití se řídí regulativy plochy R-RR a dalšími podmínkami a limity území.



Zdroj: Územní plán pro obec Starý Jičín, úplné znění po změně č. 1 – koordinační výkres a legenda; ověřeno 1. 10. 2026

**R-RR – PLOCHY REKREACE – RODINNÁ REKREACE**

Tyto podmínky se vztahují na celý pozemek A a rekreační pás pozemku B – doslovný výpis z ÚP:

**Převažující využití**

- Stavby určené nebo sloužící rodinné rekreaci.

**Přípustné využití**

- Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci včetně staveb a zařízení souvisejících s rodinnou rekreací nebo ji podmiňujících a terénních úprav.
- Stavby sloužící k uskladnění výpěstků ze zahrad.
- Veřejná prostranství.
- Dopravní infrastruktura.
- Technická infrastruktura.
- Zemědělské pozemky a jiné druhy pozemků užívané pro zemědělskou rostlinnou produkci.

**Podmíněně přípustné využití**

- Stavby sloužící k uskladnění výpěstků ze zahrad, pokud zahrady tvoří souvislý celek s touto stavbou.

**Nepřípustné využití**

- Stavby pro bydlení.
- Občanské vybavení.
- Zařízení výroby a skladování a zemědělské stavby kromě staveb sloužících k uskladnění výpěstků ze souvisejících zahrad.
- Lesní pozemky.

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu**

- Maximální výška 9 m nad rostlým terénem.
- Maximální intenzita využití stavebních pozemků v zastavitelných plochách 20 %.

**Z-RP – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ROSTLINNÁ PRODUKCE**

Tyto podmínky se vztahují na zemědělskou část pozemku B – doslovný výpis z ÚP:

**Převažující využití**

- Zemědělsky obhospodařované pozemky.

**Přípustné využití**

- Pastvinářské oplocení, dřevěné ohradníky a elektrické ohradníky.
- Zřizování alejí a stromořadí, mezí a remízků a rozptýlené krajinné zeleně.

**Podmíněně přípustné využití**

- Lesní pozemky za podmínky, že vzdálenost 50 m od budoucího lesa nezasáhne do zastavěného území ani do zastavitelných ploch a bude dodržena ochrana krajinného rázu.
- Stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace; dále opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků a technická opatření a

stavby zlepšující podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, odpočinková a vyhlídková místa. Přípustné jsou také bezprostředně související stavby včetně oplocení. Podmínkou je, že nejsou uvedeny mezi nepřipustným využitím a jsou v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny. Doplňková funkce bydlení ani pobytové rekreace není u těchto staveb přípustná.

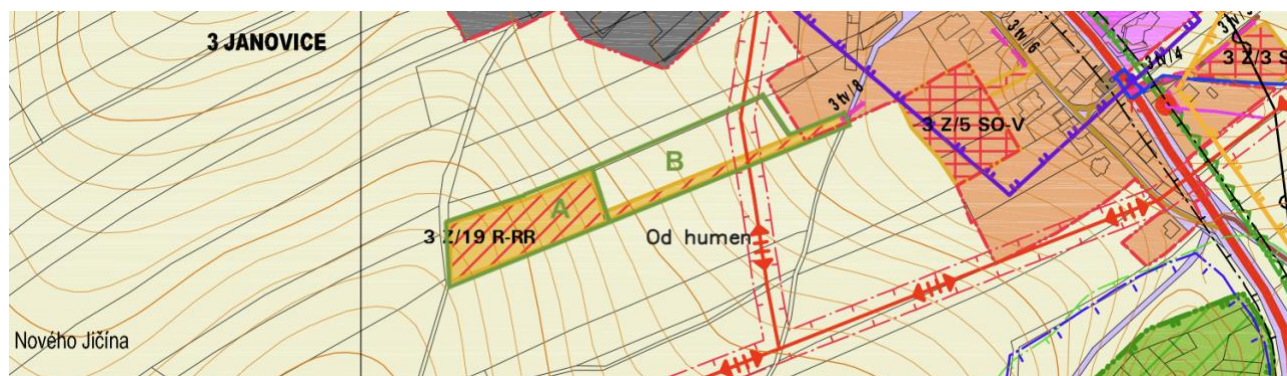
- Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství pouze jako stavby pro skladování sena a slámy a pro ustájení hospodářských zvířat a koní, včetně bezprostředně souvisejících staveb a oplocení. Podmínkou je, že nenaruší pohodu bydlení ani případnou rekreační funkci navazujících území a budou v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny.
- Provozování myslivosti, například zařízení pro krmení a odchyt zvěře, pouze v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny.

### Nepřípustné využití

- Stavby, zařízení a jiná opatření pro ekologická a informační centra.
- Oplocování pozemků kromě přípustných případů.
- Zřizování samostatných zahrad.
- Stavby pro bydlení.
- Stavby rodinné rekreace.
- Občanské vybavení.
- Zařízení výroby a skladování.
- Stavby sloužící k uskladnění výpěstků ze zahrad.

### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

- Maximální výška 9 m nad rostlým terénem.



Zdroj: Územní plán pro obec Starý Jičín, úplné znění po změně č. 1 – koordináční výkres; ověřeno 1. 10. 2026

### Navrhované změny územního plánu a jejich vliv na pozemky

Návrh změny č. 2 mění označení rekreační plochy R-RR na RU – rekreace všeobecná a zemědělské plochy Z-RP na AU – zemědělské všeobecné. U rekreační plochy vypouští podmínku, aby zahrada tvořila souvislý celek se stavbou pro uskladnění výpěstků; maximální výška 9 m a intenzita využití 20 % zůstávají zachovány. V zemědělské ploše doplňuje podmíněnou možnost umístění včelínů a drobného zázemí lesních mateřských škol a upravuje podmínku případného zalesnění ze vzdálenosti 50 m na 30 m od zastavěného území a zastavitelných ploch.

Plocha 3 Z/19 se nově označuje Z.3-19 a její uvedená výměra se mění z 0,52 na 0,58 ha; přesný dopad rozdílu na řešené parcely je nutné ověřit porovnáním hranic ve výkresech. Návrh neumožňuje stavby pro bydlení ani nepřevádí celý pozemek B na rekreační plochu. Uvedené změny zatím nejsou účinné.

## VYHODNOCENÍ PRO TŘI VARIANTY

### Pozemky A a B společně

Společné využití umožňuje řešit příjezd k pozemku A přes pás plochy R-RR na pozemku B, který navazuje na obecní komunikaci. Pozemek A je celý zařazen do plochy rodinné rekreace. Případné stavby musí respektovat její regulativy a další limity území. Zemědělská část pozemku B si zachovává podmínky plochy Z-RP; společným užíváním se nemění na rekreační plochu ani ji nelze automaticky využít jako samostatnou oplocenou zahradu.

### Pozemek A samostatně

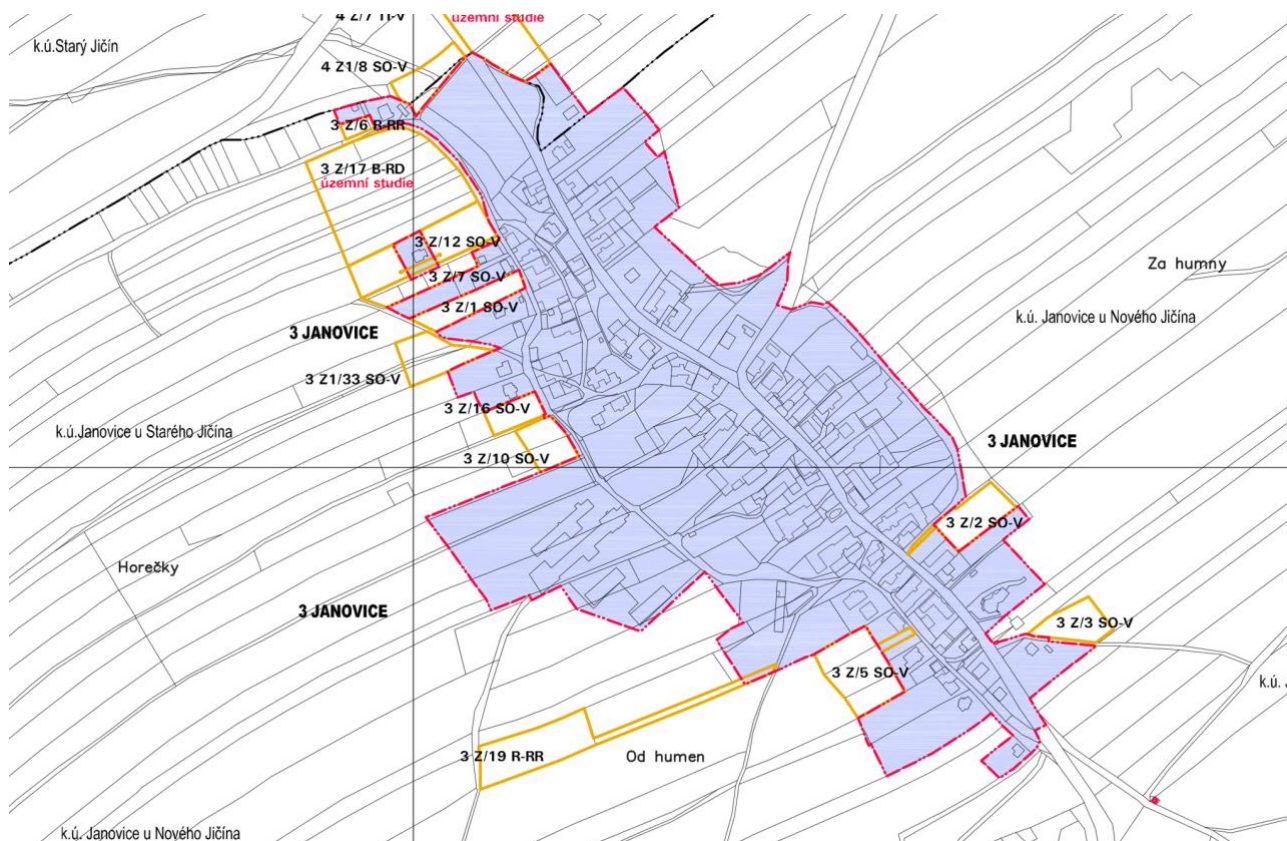
Celý pozemek A je zařazen do zastavitelné plochy 3 Z/19, určené pro rodinnou rekreaci. Z hlediska územního plánu lze uvažovat o rekreačním využití při dodržení maximální výšky 9 m nad rostlým terénem, intenzity využití stavebního pozemku nejvýše 20 % a ostatních podmínek. K pozemku nevede samostatná komunikace, proto je při odděleném prodeji nebo využití zásadní zajistit přístup a příjezd přes pozemek B, včetně odpovídajícího právního zajištění.

### Pozemek B samostatně

Pozemek B je převážně zařazen do zemědělské plochy Z-RP, kde nejsou přípustné stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci ani zřizování samostatných zahrad. Pás v ploše R-RR lze využít pro dopravní obsluhu pozemku A. Možnost jiného samostatného rekreačního využití tohoto pásu závisí na jeho šířce, tvaru a dalších limitech, zejména vedení elektrické sítě a jeho ochranném pásmu. Pozemek B navazuje na obecní komunikaci; při jeho samostatném prodeji je potřebné zohlednit zachování přístupu k pozemku A.

### Upřesnění závěrů

Uvedené možnosti využití vycházejí z dostupných podkladů a platného územního plánu. Proveditelnost konkrétního stavebního záměru bude záviset na jeho návrhu, napojení a omezeních popsanych v tomto rozboru. Projednávaná změna č. 2 je uvedena pouze informativně, protože dosud není účinná.



Zdroj: Územní plán pro obec Starý Jičín, úplné znění po změně č. 1 – hlavní výkres; ověřeno 1. 10. 2026

## 5 Technická infrastruktura

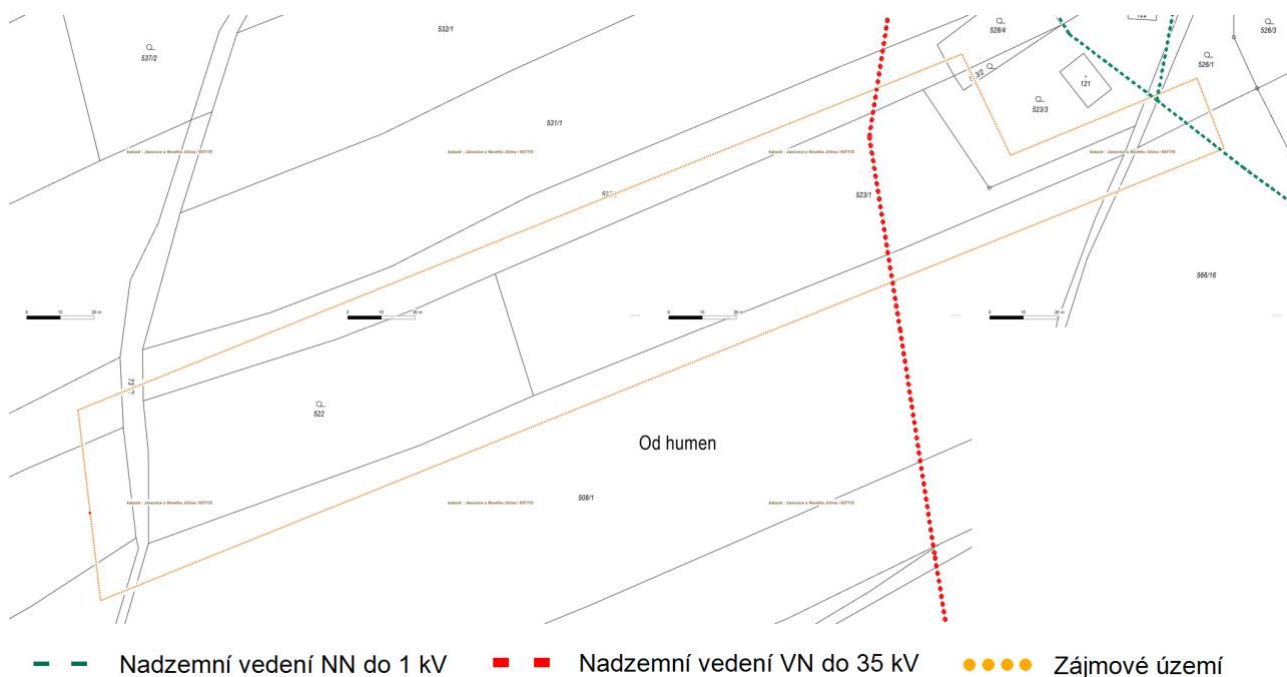
Přehled technické infrastruktury vychází z vyjádření jednotlivých správců sítí a přiložených mapových podkladů, získaných společně pro oba řešené pozemky. U každé sítě je uveden její výskyt a informativní poloha podle těchto podkladů. Přítomnost sítě v okolí pozemků sama o sobě nepotvrzuje možnost připojení.

### Elektrická energie

Správce: ČEZ Distribuce, a.s.

Podklad: Sdělení č. 0102603277 ze dne 30. 9. 2026, platné do 31. 3. 2027, a přiložený situační výkres.

Podle situačního výkresu protíná pozemek B nadzemní vedení vysokého napětí (VN). V okolí jeho východního konce a přístupové komunikace je zakresleno také nadzemní vedení nízkého napětí (NN). Na pozemku A není vedení ČEZ zakresleno. Při využití pozemku B je třeba zohlednit vedení VN a jeho ochranné pásmo.



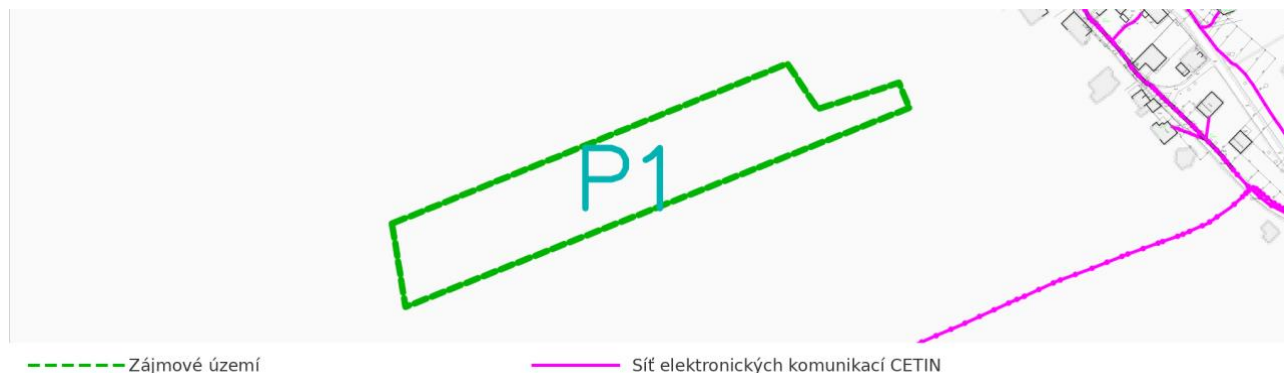
Zdroj: ČEZ Distribuce, a. s., situační výkres ke sdělení č. 0102603277 ze dne 30. 9. 2026; mapové listy spojeny do jednoho výřezu.

### Elektronické komunikace

Správce: CETIN, a.s.

Podklad: Vyjádření č. j. 263184/26 ze dne 30. 9. 2026, platné do 30. 9. 2028, a přiložený situační výkres.

Podle vyjádření správce se ve vymezeném zájmovém území pro oba řešené pozemky nenachází síť elektronických komunikací společnosti CETIN. V blízkém okolí se trasy elektronických komunikací nachází.



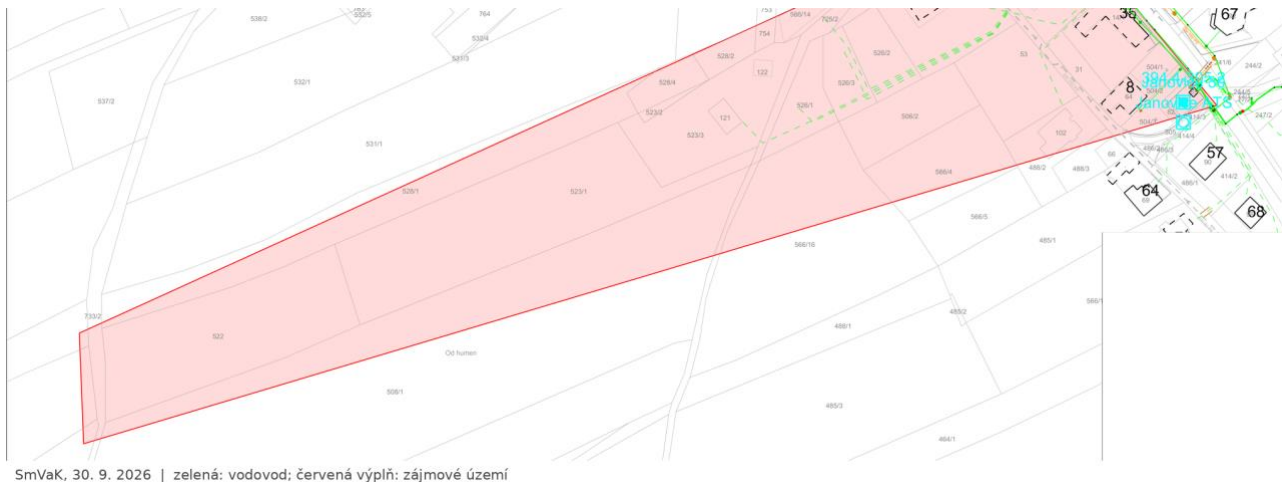
Zdroj: CETIN a.s., situační výkres k vyjádření č. j. 263184/26 ze dne 30. 9. 2026.

## Vodovod

Správce: SmVaK Ostrava a.s.

Podklad: Vyjádření č. j. 9773/V024622/2026/AUTOMAT ze dne 30. 9. 2026, platné po dobu jednoho roku od vydání, a přiložený situační výkres.

Podle vyjádření a přiloženého situačního výkresu je vodovodní síť vedena v okolní zástavbě severovýchodně a východně od řešených pozemků. V blízkosti východního konce pozemku B je zakreslena také přípojka k sousední nemovitosti. Na pozemku A ani v hlavní ploše pozemku B není vodovodní řad zakreslen.



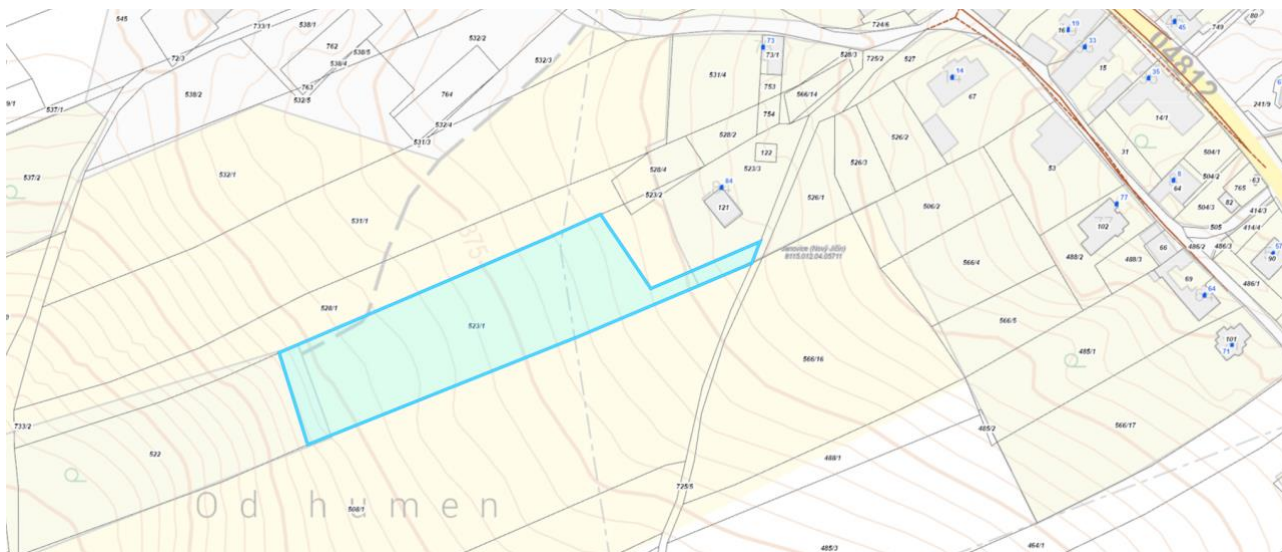
Zdroj: SmVaK Ostrava a.s., vyjádření a situační výkres ze dne 30. 9. 2026.

## Kanalizace

Správce: Obec Starý Jičín

Podklad: Informace z veřejných podkladů.

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací (PRVK) eviduje v Janovicích stávající jednotnou kanalizaci. Obec současně zajišťuje projekt nové splaškové kanalizace s odvedením odpadních vod přes Jičín na ČOV Šenov u Nového Jičína. Její dokončení a uvedení do provozu nebylo doloženo. Přiložený výřez z geoportálu představuje orientační mapový podklad; vyjádření obce k existenci kanalizace u řešených pozemků není k dispozici.



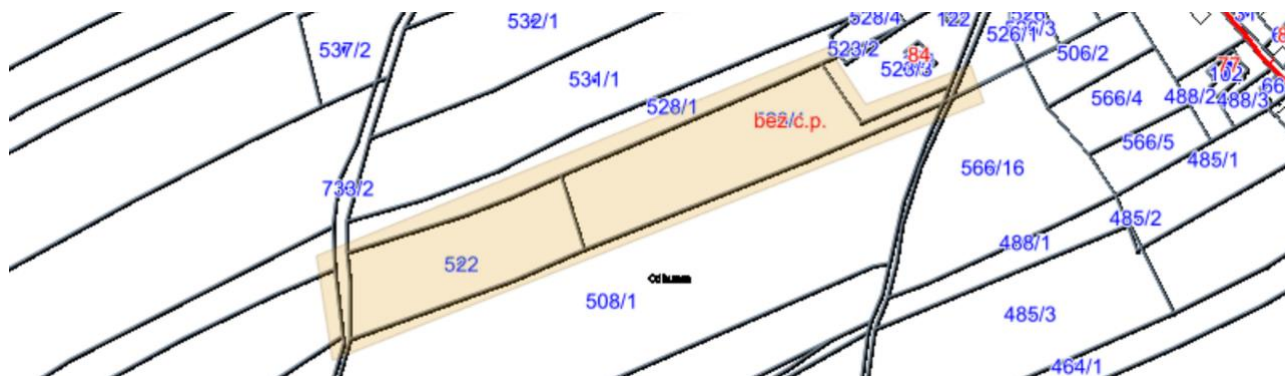
Zdroj: Geoportál MSK; PRVK MSK, karta Janovice, stav 16. 12. 2024; NEN, zakázka N006/26/V00004909. Ověřeno 1. 10. 2026.

## Plyn

Správce: GasNet, s.r.o.

Podklad: Vyjádření č. j. 5003681831 ze dne 30. 9. 2026, platné po dobu 24 měsíců od vydání, a příložený situační výkres.

Podle vyjádření č. 5003681831 ze dne 30. 9. 2026 nejsou ve vymezeném zájmovém území provozovaná plynárenská zařízení ani přípojky ve vlastnictví nebo správě GasNetu. V okolní zástavbě je zakreslen středotlaký plynovod.



GasNet, 30. 9. 2026 | červená: STL plynovod; běžová: zájmové území

Zdroj: GasNet, vyjádření č. 5003681831 a situační výkres ze dne 30. 9. 2026.

## Digitální technická mapa



Zdroj: Digitální technická mapa, náhled ze dne 1. 10. 2026. Přes pozemek A je evidována trasa rádiového směrového spoje.

## Závislosti mezi pozemky

Z hlediska dostupných podkladů se jako nejpravděpodobnější jeví možnost napojení na elektrickou síť. Napojení na veřejný vodovod by bylo náročnější: vzdálenost stávajícího vedení od pozemku A činí přibližně 370 m vzdušnou čarou a od pozemku B přibližně 180 m. Skutečná délka trasy by závisela na konkrétním řešení a vedení přes pozemky dalších vlastníků, s nimiž by bylo nutné napojení dohodnout.

Přípojky k pozemku A by bylo nutné vést přes pozemek B. Pro jejich umístění se nabízí pás plochy R-RR, který lze využít také pro příjezd k pozemku A. Při samostatném prodeji je proto vhodné zohlednit zajištění přístupu i možnosti vedení sítí přes pozemek B.

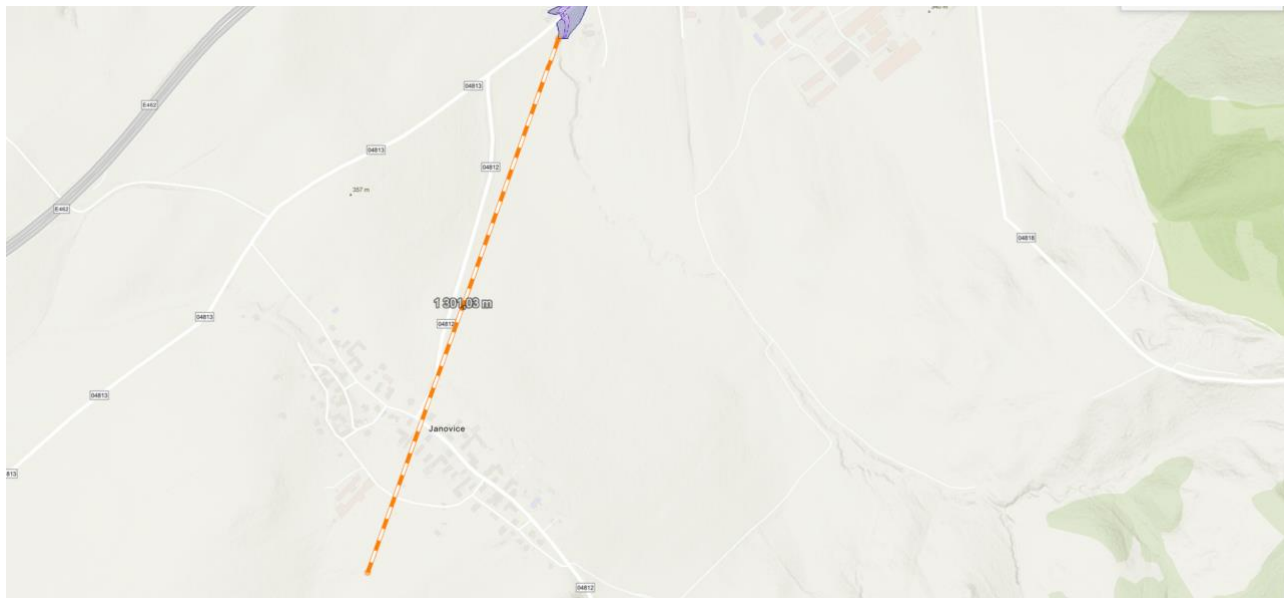
Alternativou k veřejnému vodovodu může být vlastní zdroj vody, například vrtaná studna. Odpadní vody lze individuálně řešit například domovní ČOV, septikem s navazujícím dočištěním nebo bezodtokovou jímkou s pravidelným vyvážením. Proveditelnost těchto variant nebyla v rámci rozboru ověřena; závisí na místních podmínkách, zamýšleném využití a u ČOV či septiku také na možnosti odvádění vyčištěných vod.

## 6 Omezení a rizika území

Následující přehled shrnuje zjištění z dostupných mapových podkladů. Zákresy slouží k orientačnímu posouzení území a nenahrazují průzkum ani ověření podmínek konkrétního záměru.

### Záplavové území

Řešené pozemky nejsou zasaženy záplavovým územím. Nejbližší zobrazená plocha v oblasti Jičiny je od měřeného výchozího bodu vzdálena přibližně 1,3 km.



Zdroj: IS Voda, mapový výřez ze dne 1. 10. 2026.

### Radonové mapové informace

Pro vybranou oblast mapa uvádí kvartérní sedimenty a nízký radonový index hlubšího podloží.

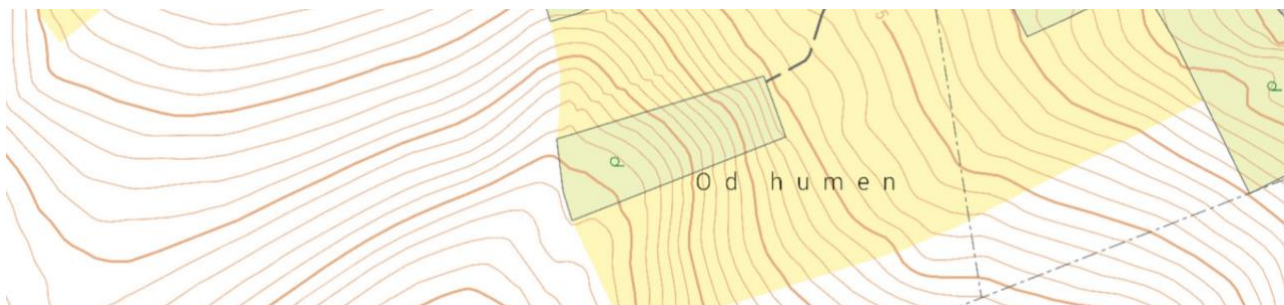


Mapový údaj pro vybranou oblast: kvartér, hlubší podloží - nízký radonový index

Zdroj: Česká geologická služba, Komplexní radonová informace, náhled ze dne 1. 10. 2026.

### Důlní díla a poddolování

V okolí řešených pozemků nejsou evidovaná důlní díla ani poddolovaná území.

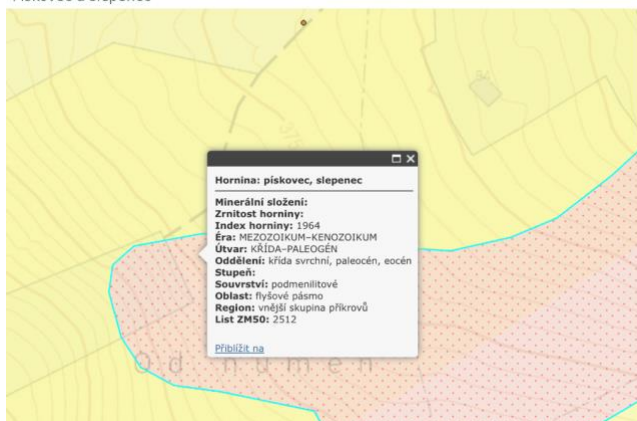


Zdroj: Česká geologická služba, Důlní díla a poddolování, náhled ze dne 1. 10. 2026.

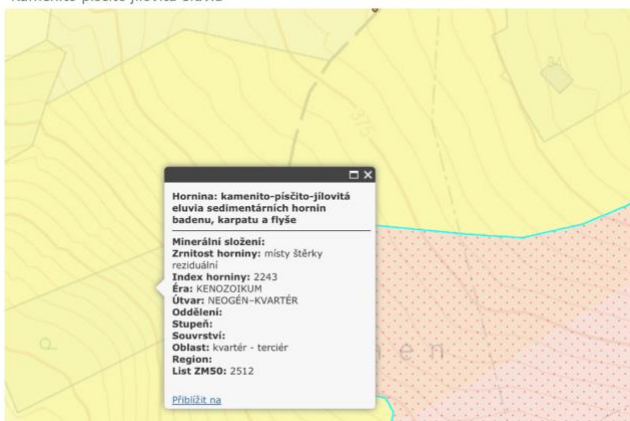
## Geologické poměry

V lokalitě a jejím okolí jsou zobrazeny pískovce a slepence podmenilitového souvrství a kamenito-písčito-jílovitá eluvia sedimentárních hornin.

Pískovec a slepenec



Kamenito písčito jílovitá eluvia



Zdroj: Česká geologická služba, geologická mapa 1 : 50 000, náhled ze dne 1. 10. 2026.

## Hluk ze silniční dopravy

Řešená lokalita leží mimo pásma silničního hluku. Ldvn od 50 dB je vzdáleno vzdušnou čarou cca 400 m a Ldvn od 55 dB cca 800 m.

Ldvn – měřená vzdálenost cca 400 m



Ldvn – měřená vzdálenost cca 780 m

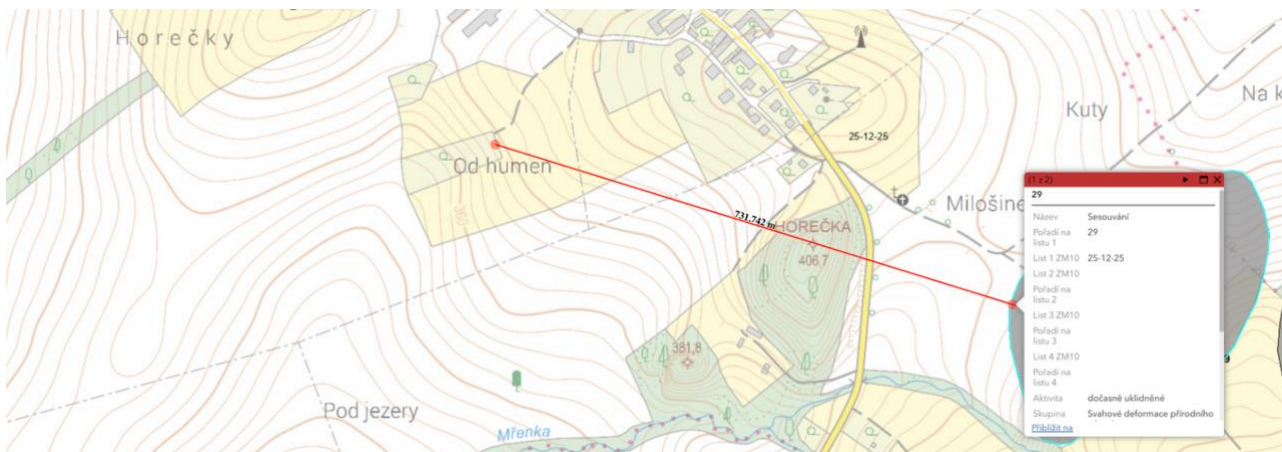


Barvy v původní legendě: světle žlutá 50-55 dB; žlutá 55-60 dB; červená 60-65 dB

Zdroj: Ministerstvo zdravotnictví ČR, Hlukové mapy 2022, silnice Ldvn, náhled ze dne 1. 10. 2026.

## Svahové deformace

V místě řešených pozemků nejsou evidované svahové deformace. Přibližně 740 m od měřeného výchozího bodu je zobrazen záznam sesouvání s aktivitou „dočasně uklidněné“. Mapa nepotvrzuje stabilitu svahu na pozemcích.



Zdroj: Česká geologická služba, Svahové deformace, náhled ze dne 1. 10. 2026.

## Území s archeologickými nálezy

V navazující zástavbě Janovic je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie II – předpokládaná území. Dotčené pozemky jsou označeny bílou tečkou.

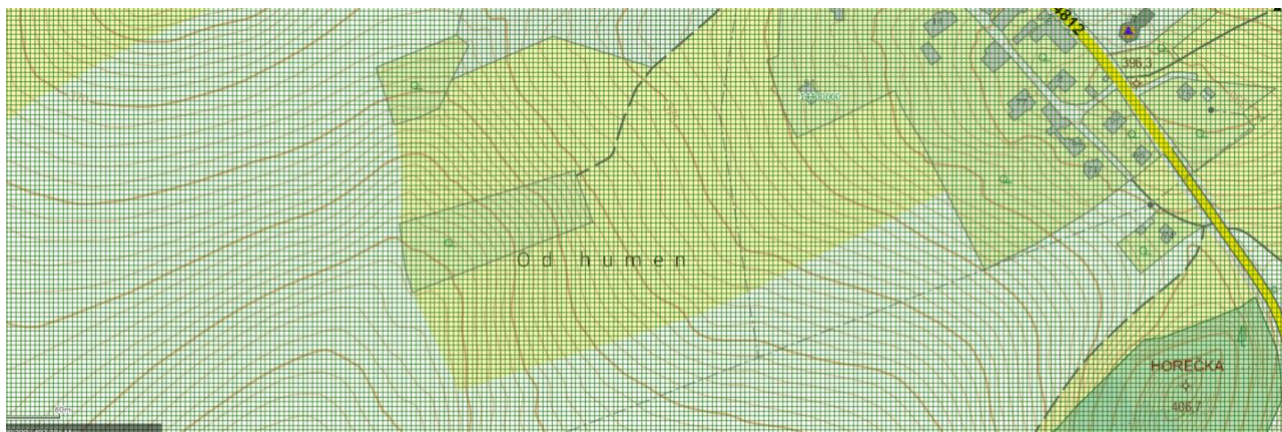


Modrá plocha: území s archeologickými nálezy kategorie II – předpokládaná území

Zdroj: Geoportál Moravskoslezského kraje, vrstva Území s archeologickými nálezy, náhled ze dne 1. 10. 2026.

## Chráněné ložiskové území

Řešené pozemky leží v chráněném ložiskovém území č. 14400000 „Čs. část Hornoslezské pánve“, vymezeném pro černé uhlí a zemní plyn.



Zelená šrafa: CHLÚ č. 14400000 – Čs. část Hornoslezské pánve; černé uhlí a zemní plyn

Zdroj: Česká geologická služba, Surovinový informační systém, vrstva CHLÚ, náhled ze dne 1. 10. 2026.

## Půdní charakteristiky podle BPEJ

### BPEJ 62021

- Půdy na slínech a měkkých břidlicích, hluboké až středně hluboké, s obsahem skeletu do 25 %.
- IV. třída ochrany ZPF, podle bodové výnosnosti velmi málo produkční půdy.
- Nízká infiltrace a propustnost, retenční vodní kapacita 100–160 l/m<sup>2</sup>.
- Nízká náchylnost k okyselování a nižší střední náchylnost k utužení.

### BPEJ 62411

- Kambizemě na flyšových pískovcích a měkkých břidlicích, hluboké až středně hluboké, s obsahem skeletu do 25 %.
- III. třída ochrany ZPF, podle bodové výnosnosti málo produkční půdy.
- Nižší střední infiltrace a propustnost, retenční vodní kapacita 160–220 l/m<sup>2</sup>.
- Vysoká náchylnost k okyselování; náchylnost k utužení není vyhodnocena pro nedostatek dat.

Jde o obecné charakteristiky půdních jednotek. Vymezení BPEJ je uvedeno v části Katastr nemovitostí.

Zdroj: VÚMOP, eKatalog BPEJ 62021 a 62411, náhled ze dne 1. 10. 2026.

## 7 Závěrečné hodnocení

Pozemky mají rozdílné možnosti využití. Pozemek 522 [A] je podle platného územního plánu určen pro rodinnou rekreaci, zatímco převážná část pozemku 523/1 [B] pro zemědělské využití. Společné využití obou pozemků se jeví jako praktičtější zejména kvůli přístupu a případnému vedení přípojek.

- **Pozemek 522 [A]** – Celý pozemek je zařazen do zastavitelné plochy rodinné rekreace. Územní plán zde připouští stavby pro rodinnou rekreaci a související využití, nikoliv stavby pro bydlení. Stanovuje maximální výšku 9 m nad rostlým terénem a maximální intenzitu využití stavebních pozemků 20 %.
- **Pozemek 523/1 [B]** – Převážná část je určena pro zemědělské využití, kde nejsou přípustné stavby pro bydlení ani rodinnou rekreaci. Úzký pás je zařazen do plochy rodinné rekreace a může sloužit pro příjezd k pozemku 522 [A].
- **Přístup a příjezd** – Pozemek 523/1 [B] navazuje na šterkovou cestu na obecním pozemku 725/2, která navazuje na asfaltovou komunikaci na parc. č. 724/1. K pozemku 522 [A] samostatná komunikace nevede; uvažovaný příjezd vede přes pozemek 523/1 [B]. Skutečná sjízdnost a stav komunikací nebyly místně ověřeny.
- **Technická infrastruktura** – Na pozemku 522 [A] u společné hranice obou pozemků vede trasa rádiového směrového spoje. U východního konce pozemku 523/1 [B] se nachází elektrické vedení nízkého napětí a přes tento pozemek prochází také elektrické vedení vysokého napětí. Vedení elektronických komunikací je od východního konce pozemku 523/1 [B] vzdáleno přibližně 100 m, plynovod a trasa plánované splaškové kanalizace přibližně 120 m a vodovod přibližně 180 m. Uvedené vzdálenosti jsou orientační, měřené vzdušnou čarou od stejného krajního bodu pozemku a slouží k porovnání polohy sítí; nepředstavují délky případných přípojek. Přípojky uvedených sítí nejsou k řešeným pozemkům přivedeny.
- **Omezení a rizika** – Podle dostupných mapových podkladů nejsou pozemky zasaženy záplavovým územím a v jejich místě nejsou evidována důlní díla, poddolování ani svahové deformace. Radonová mapa uvádí nízký radonový index hlubšího podloží. Pozemky leží mimo zobrazená pásma silničního hluku od 50 dB. Zastoupené půdy jsou podle BPEJ málo až velmi málo produkční a náleží do III. a IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemky se nacházejí v chráněném ložiskovém území a v blízkosti území s archeologickými nálezy.

### Společný a samostatný prodej

Při společném vlastnictví obou pozemků lze přístup k pozemku 522 [A] i vedení přípojek řešit přes pozemek 523/1 [B]. Při samostatném prodeji pozemku A je proto potřeba předem právně zajistit přístup a možnost vedení přípojek přes pozemek B. Pozemek 523/1 [B] lze převážně využívat zemědělsky. Prodej jeho zemědělské části sám o sobě neumožňuje rekreační výstavbu.

Jednou z možností je oddělit příjezdový pás z pozemku 523/1 [B] jako samostatnou parcelu a převést ji do spoluvlastnictví vlastníků pozemků A a B, každého s podílem 1/2. Mohla by sloužit jako společný přístup a příjezd. Jde o námět k dalšímu prověření; možnost oddělení ani konkrétní dopravní a majetkové řešení nebyly v rámci tohoto rozboru posouzeny.

Před přípravou konkrétního záměru je vhodné prověřit možnosti napojení na inženýrské sítě, případně podmínky pro vlastní zdroj vody a nakládání s odpadními a srážkovými vodami. Záměr je vhodné předem konzultovat se stavebním úřadem a ověřit podmínky u správců sítí a příslušných dotčených orgánů.

### Zpracování

V Ostravě, dne 4. 10. 2026

Ing. Jarmila Mikulová

Ing. Jarmila Mikulová  
Digitálně podepsal  
Ing. Jarmila Mikulová  
Datum: 2026.10.05  
12:24:33 +02'00'